



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8108
E-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à FLÁVIA ARAÚJO RAELI, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0035678-88.2016.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO FINO contra FLÁVIA ARAÚJO RAELI, na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível Regional de Jacarepaguá - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à FLÁVIA ARAÚJO RAELI, que no dia **01.04.2026, às 12hs:50min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27.04.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 490, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 389 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 381 - descrito e avaliado às fls. 480 (em 02/06/2025).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Aos dois dias do mês de junho do ano de dois mil de vinte cinco, em cumprimento ao r. mandado, às 10:20hs, compareci na Rua Pedro Teles, nº 478, Bloco 01, Apartamento 106, e sendo aí, observadas as formalidades legais, avalei, de forma indireta, o imóvel diligenciado. Trata-se de condomínio residencial, em aparente bom estado de conservação, com portaria 24hs, 2 elevadores, vaga de garagem, piscina, salão de festas, churrasqueira e play. O imóvel, segundo a descrição fornecida pelo porteiro José, encontra-se vazio, e possui 02 quartos, sala, banheiro e cozinha com área. Possui 61m², com matrícula 303510, no 9º Ofício de RGI e com inscrição nº 3095535-5. Atribuí, ao bem, o valor de R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 203.603,18 (duzentos e três mil, seiscentos e três reais e dezoito centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 303510, (R-2) em nome de Flávia Araújo Raeli, solteira; constando ainda da referida matrícula: (R-3) – Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal; (Av-7) – Consolidação de Propriedade do imóvel em favor da fiduciária Caixa Econômica Federal; (Av-8) – Cancelamento: Em virtude da averbação 07 de Consolidação da Propriedade em nome da fiduciária Caixa Econômica Federal, fica averbado o cancelamento do registro 03 de Alienação fiduciária do imóvel; (Av-10) – Quitação: Em virtude da averbação 09 de Leilões Negativos, fica averbada a quitação das obrigações da fiduciante Flávia Araújo Raeli.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3095535-5): R\$ 10.030,20 (dez mil, trinta reais e vinte centavos), referente aos exercícios de 2008, 2009, 2012, 2013, 2017 a 2022 e 2024 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3421961-8): R\$ 697,46 (seiscentos e noventa e sete reais e quarenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site da Leiloeira (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site da Leiloeira).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 490 a seguinte decisão: “... Os honorários do leiloeiro serão de 5% do valor da arrematação, sendo que a comissão será paga diretamente ao profissional, não sendo incluído no valor do lance vencedor, após a juntada do edital, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro...”.- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% à Leiloeira.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do

Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e cinco dias do mês de fevereiro de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Alessandra Mendes Viana, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Livingstone dos Santos Silva Filho - Juiz de Direito.